

Le 5 janvier 2026 – après clôture des marchés

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège : Rue Belliard 40 (bte 11), 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Aedifica investit près de 110 millions € dans 6 établissements de soins à travers l'Europe

- Aedifica élargit son portefeuille européen d'immobilier de santé en investissant un montant total de 108,5 millions € dans 6 établissements de soins
- Répartition des investissements :
 - Forward funding de 3 projets en Belgique et en Irlande pour un montant total de 75,5 millions €
 - Acquisition de 3 établissements de soins en exploitation en Allemagne et aux Pays-Bas pour un montant total de 33 millions €
- Capacité totale : 557 résidents
- Rendements attractifs entre 6 % et 7 %
- A l'épreuve du temps : immeubles à haute efficacité énergétique

Nom	Type	Localisation	Investissement (en millions €)	Pipeline (en millions €)	Capacité	Contrat	Réception	Exploitant
Irlande			-	59				
Dublin Crumlin	Développement	Dublin	-	34	151 résidents	25 ans - NNN	Q1 2028	Bartra Healthcare
Kilcoole	Développement	Kilcoole	-	25	109 résidents	30 ans - NNN	Q3 2027	Muskerry
Belgique			-	16,5				
Coham	Extension & rénovation	Tessenderlo-Ham	-	16,5	+38 résidents	20 ans - NNN	Q1 2030	Korian
Allemagne			20,5	-				
Harburg	Acquisition	Hamburg	10	-	107 résidents	20 ans - NN	-	Dorea Group
Seniorenheim an der Alten Saline	Acquisition	Lüneburg	10,5	-	109 résidents	23,5 ans - NN	-	Argentum Group
Pays-Bas			12,5	-				
De Kroon	Acquisition	Dronten	12,5	-	43 résidents	15 ans - NN	-	Stichting Coloriet & St Jansdal
Total			33	75,5	557 résidents			



« Aedifica poursuit l'expansion de son portefeuille d'immobilier de santé en investissant près de 110 millions € dans six établissements de soins offrant des rendements attractifs.

Avant de clôturer l'année 2025, nous avons continué à alimenter le pipeline de développement en y ajoutant trois nouveaux projets représentant un investissement supplémentaire de 76 millions €. Une fois achevés, ces immeubles de haute qualité et à l'épreuve du temps renforceront davantage notre portefeuille tout en générant des rendements attractifs.

En outre, nous avons investi 33 millions € dans trois maisons de repos en exploitation offrant des rendements attractifs.

Aedifica s'était fixé un objectif d'investissement de 250 millions € pour 2025. À la suite de l'annonce de ces projets et acquisitions, nous avons dépassé cet objectif et atteint 293 millions € de nouveaux investissements et projets.

À l'aube de 2026, nous continuerons à travailler avec diligence pour atteindre nos objectifs stratégiques. »

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica



Le 5 janvier 2026 – après clôture des marchés

1. Forward funding d'une maison de repos à construire à Dublin (Irlande)

Aedifica investira environ 34 millions € dans le développement d'une maison de repos haut de gamme spécialement conçue à cet effet à Dublin (Irlande).



Crumlin (illustration) – maison de repos à construire à Dublin

Description du site

Aedifica développe une toute nouvelle maison de repos¹ de cinq étages à Crumlin, en périphérie de la région métropolitaine de Dublin (1.400.000 habitants, comté de Dublin), à proximité du centre-ville. La maison de repos pourra accueillir jusqu'à 151 résidents dans des chambres spacieuses avec salle de bains privative, spécifiquement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées nécessitant des soins continus.

La nouvelle maison de repos offrira non seulement les normes les plus élevées en matière de soins et de confort, mais aussi en matière de durabilité, ce qui la rendra véritablement à l'épreuve du temps. Conçue comme un immeuble à consommation d'énergie quasi nulle, elle sera équipée de systèmes à haute efficacité énergétique : des pompes à chaleur fourniront un chauffage durable, tandis que de vastes systèmes solaires installés sur le toit alimenteront le bâtiment en énergie renouvelable. Cela se traduira par un score énergétique « Building Energy Rating »² « A3 » très performant, contribuant à l'amélioration continue de la durabilité du portefeuille immobilier du Groupe.

La construction devrait débuter au premier trimestre 2026 et s'achever début 2028.

¹ Adresse : Nursing Home at Captain's Place, Armagh Road, Crumlin, Dublin 12 (Irlande)

² Equivalent au Certificat de Performance Énergétique (CPE).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 janvier 2026 – après clôture des marchés



Dublin Crumlin – maison de repos à construire à Dublin

Description de la transaction

Aedifica a acquis la propriété du terrain en 2022³. Le 24 décembre 2025, Aedifica a signé les contrats pour le développement du bâtiment. La construction sera financée par tranches, en fonction de l'avancement des travaux. L'investissement d'Aedifica⁴ (budget de construction) s'élèvera à environ 34 millions €.

Description de l'opérateur et du contrat de location

La propriété sera exploitée par **Bartra Healthcare**, un opérateur de soin de qualité. Bartra fournit actuellement des soins à plus de 600 personnes dans quatre établissements de soins résidentiels à Dublin, tous détenus par Aedifica⁵. Bartra offre une gamme de services aux résidents, notamment des soins aux personnes âgées, des soins de santé mentale, des soins aux personnes atteintes de démence et des soins palliatifs.

La maison de repos sera louée sur la base d'un nouveau contrat de location triple net irrévocable d'une durée de 25 ans.

³ Voir le communiqué de presse du 16 mars 2022. Le projet initialement annoncé a été retiré du pipeline en 2023.

⁴ La valeur contractuelle est conforme aux dispositions de l'article 49, § 1, de la loi belge du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

⁵ Voir le communiqué de presse du 19 août 2022.



Le 5 janvier 2026 – après clôture des marchés

2. Forward funding d'une maison de repos à construire à Kilcoole (Irlande)

Aedifica investira environ 25 millions € dans le développement d'une maison de repos haut de gamme et spécialement conçue à cet effet à Kilcoole (Région métropolitaine de Dublin, Irlande).



Kilcoole (illustration) – maison de repos à construire à Kilcoole

Description du site

Aedifica construit une toute nouvelle maison de repos⁶ de trois étages à Kilcoole, un village dans le comté de Wicklow (155.000 habitants) dans la région métropolitaine de Dublin, à environ 30 km au sud du centre-ville de Dublin. Destiné au segment moyen-haut de gamme, elle pourra accueillir jusqu'à 109 résidents dans des chambres spacieuses avec salle de bain attenante, spécialement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées nécessitant des soins continus.

La nouvelle maison de repos offrira non seulement les normes les plus élevées en matière de soins et de confort, mais aussi en matière de durabilité, ce qui la rendra véritablement à l'épreuve du temps. Conçue comme un immeuble à consommation d'énergie quasi nulle elle sera équipée de systèmes à haute efficacité énergétique : des pompes à chaleur fourniront un chauffage durable, tandis que de vastes systèmes solaires installés sur le toit alimenteront le bâtiment en énergie renouvelable. Cela se traduira par une cote énergétique « A3 » très performante, contribuant à l'amélioration continue de la durabilité du portefeuille immobilier du Groupe.

La construction devrait débuter au premier trimestre 2026 et s'achever au troisième trimestre de 2027.

⁶ Adresse : Main Street, Kilcoole, Co. Wicklow (Irlande).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 janvier 2026 – après clôture des marchés



Kilcoole (illustration) – Maison de repos à construire à Kilcoole

Description de la transaction

Le 19 décembre 2025, Aedifica a acquis la propriété du terrain et signé les contrats pour le développement du bien immobilier. La construction sera financée par tranches, en fonction de l'avancement des travaux. L'investissement total⁷ (y compris la valeur contractuelle du terrain et le budget de construction) s'élèvera à environ 25 millions €.

Description de l'opérateur et du contrat de location

La maison de retraite sera exploitée par **Muskerry**. Ce nouvel opérateur privé est dirigé par une équipe de gestionnaires très expérimentés qui possèdent une vaste expertise dans l'exploitation, le développement et la construction de maisons de repos en Irlande et au Royaume-Uni. Muskerry a pour ambition de créer un portefeuille de maisons de repos proposant des lits de qualité supérieure dans sept localisations en Irlande. Aedifica a déjà collaboré avec la direction de Muskerry dans le cadre d'autres projets.

La maison de repos sera louée sur la base d'un nouveau contrat de location triple net irrévocable d'une durée de 30 ans.

⁷ La valeur contractuelle est conforme aux dispositions de l'article 49 § 1 de la loi belge du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.



3. Extension & rénovation d'une maison de repos à Tessenderlo-Ham (BE)

Aedifica investira environ 16,5 millions € dans l'extension et la rénovation d'une maison de repos en exploitation à Tessenderlo-Ham (Belgique).



Coham (illustration) – maison de repos à agrandir et à rénover à Tessenderlo-Ham

Description du projet

Coham⁸ est situé dans un quartier résidentiel de Tessenderlo-Ham, une commune de plus de 30.000 habitants. Cette maison de repos a été construite en 1995, avant d'être agrandie en 2005 et 2011. Elle accueille actuellement 120 résidents nécessitant des soins continus.

Le projet d'extension et de rénovation comprendra deux phases. De 2026 à 2028, la maison de repos initiale sera démolie et un nouveau bâtiment de quatre étages sera construit à sa place. Dans une deuxième phase, les extensions de 2005 et 2011 seront entièrement rénovées. La rénovation devrait être achevée au premier trimestre 2030. La maison de repos restera opérationnelle pendant les deux phases.

Le projet prévu permettra à Coham d'accueillir 38 résidents supplémentaires, portant la capacité totale de la maison de repos à 158 personnes. 143 résidents seront logés dans des chambres spacieuses avec salle de bain privative, spécifiquement adaptées aux besoins des personnes âgées, tandis que 15 appartements ont été conçus pour les personnes âgées qui vivent de manière indépendante tout en bénéficiant de soins et de services à la demande.

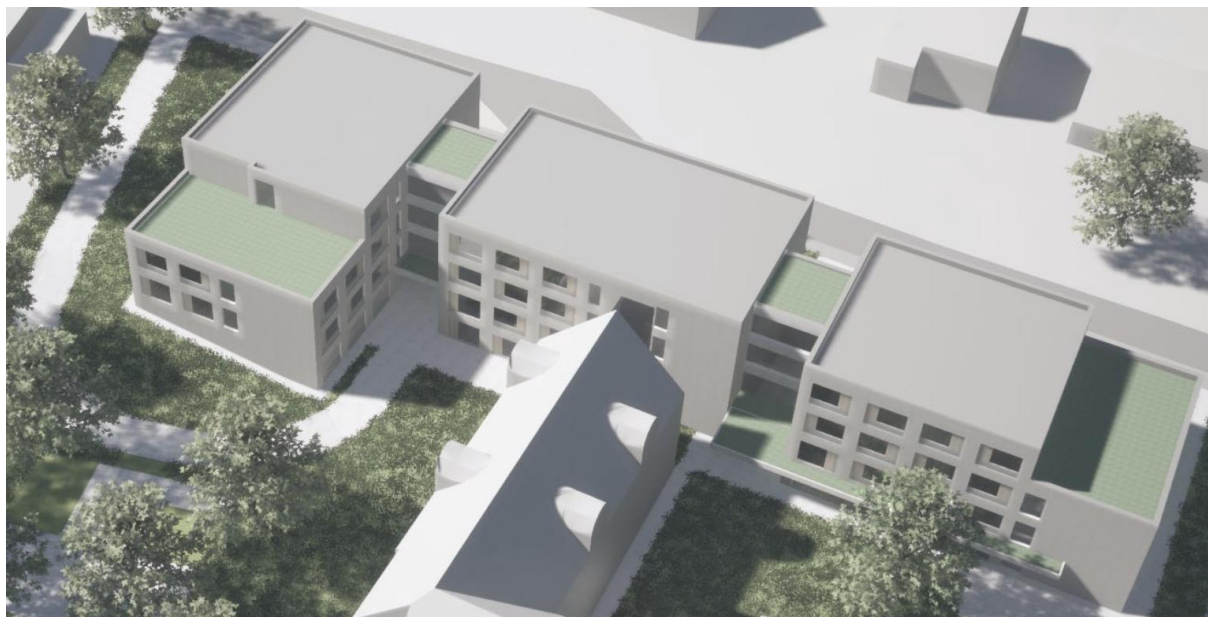
Outre l'amélioration du bien-être des résidents, le projet renforcera la pérennité globale de la maison de repos en termes de fonctionnement et d'efficacité énergétique. Le bâtiment sera équipé de systèmes à haute efficacité énergétique, ainsi que de panneaux solaires pour fournir de l'énergie renouvelable.

⁸ Adresse : Meulenvan 16, 3945 Tessenderlo-Ham (Belgique)



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 janvier 2026 – après clôture des marchés



Coham (illustration) – maison de repos à agrandir et à rénover à Tessenderlo-Ham

Description de la transaction

Aedifica a acquis la propriété de la maison de repos en 2016⁹. Le 1^{er} décembre 2025, Aedifica a signé les contrats pour l'extension et la rénovation du bâtiment. Après l'obtention des permis nécessaires, les travaux seront financés par tranches, en fonction de leur avancement. L'investissement du Groupe¹⁰ (budget d'extension et de rénovation) s'élèvera à environ 16,5 millions €.

Description de l'opérateur et du contrat de location

Coham est exploitée par **Korian Belgium**, qui fait partie du **groupe Clariane**. Clariane est l'un des opérateurs de soins principaux en Europe depuis plus de 20 ans. Il offre des services de soins dans six pays de l'UE (Belgique, France, Allemagne, Italie, Pays-Bas et Espagne) et emploie plus de 63.000 personnes au total. Clariane fournit des soins à près de 90.000 résidents dans plus de 660 établissements. Le groupe assure également l'hospitalisation et les soins ambulatoires de plus de 700.000 patients dans 280 établissements, ainsi que des soins de proximité à plus de 80.000 personnes.

Aedifica et Clariane entretiennent une collaboration de longue date. Le groupe représente environ 10 % des loyers contractuels d'Aedifica et exploite 25 immeubles d'Aedifica en Belgique, 22 immeubles aux Pays-Bas et un immeuble en Allemagne.

La maison de repos est louée sur la base d'un contrat de location triple net irrévocable, qui sera renouvelé pour une durée de 20 ans une fois tous les travaux terminés.

⁹ Voir communiqué de presse du 19 août 2016.

¹⁰ La valeur contractuelle est conforme aux dispositions de l'article 49 § 1 de la loi belge du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.



4. Acquisition d'un campus de soins en exploitation à Dronten (NL)

Aedifica a investi environ 12,5 millions € dans l'acquisition d'un campus de soins en exploitation à Dronten (Pays-Bas).



De Kroon –campus de soins à Dronten (NL)

Description du site

Le campus de soins **De Kroon**¹¹ est situé à proximité de la gare, dans le centre de Dronten (environ 44.000 habitants), une commune résidentielle de la province de Flevoland. Le bâtiment, récemment achevé, a ouvert ses portes début 2024. Le campus de soins comprend une maison de repos, un centre médical, un cabinet dentaire et un petit espace commercial. Outre le campus de soins, le complexe comprend également plusieurs appartements résidentiels, qui ne font pas partie de la transaction.

La maison de repos peut accueillir jusqu'à 43 résidents dans des chambres spacieuses avec salle de bain privative, spécifiquement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées nécessitant des soins continus. Construite sur trois étages, la maison de repos dispose de salons communs spacieux, d'une salle d'activités et d'un jardin sensoriel.

Équipé de systèmes énergétiques durables tels que des panneaux solaires et des pompes à chaleur, le campus offre non seulement les normes les plus élevées en matière de soins et de confort, mais aussi en matière de durabilité. Cela se reflète dans son score CPE « A+++ » très performant, contribuant à l'amélioration continue de la durabilité du portefeuille immobilier d'Aedifica.

¹¹ Adresse : Ottodreef 54-56-58, 8254 BE Dronten (Pays-Bas)



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 janvier 2026 – après clôture des marchés



Centre médical à De Kroon campus de soins



Maison de repos à De Kroon campus de soins

Description de la transaction

Le 30 octobre 2025, Aedifica a acquis la propriété du campus de soins. La valeur contractuelle¹² s'élève à environ 12,5 millions €.

Description des opérateurs et des contrats de location

La maison de repos est exploitée par Stichting Coloriet et le centre médical par St Jansdal.

Stichting Coloriet est une fondation à but non lucratif bien établie qui compte plus de 35 ans d'expérience dans le secteur local des soins aux personnes âgées. La fondation offre une gamme de services de soins, notamment des soins aux personnes âgées et aux personnes atteintes de démence, la réadaptation gériatrique, les soins de jour et les soins à domicile. Employant environ 1.200 personnes, Coloriet gère six centres de soins résidentiels et offre des services de soins à domicile à plus de 900 clients.

St Jansdal est le résultat de la fusion de plusieurs hôpitaux locaux, comprenant deux hôpitaux à Lelystad et Harderwijk, et trois cliniques ambulatoires à Dronten, Putten et Zeewolde.

La maison de repos est louée sur la base de contrats de location irrévocables double net avec une durée moyenne pondérée d'environ 15 ans.

¹² La valeur contractuelle respecte les dispositions de l'article 49, § 1, de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.



Le 5 janvier 2026 – après clôture des marchés

5. Acquisition d'une maison de repos en exploitation à Hambourg (DE)

Aedifica a investi environ 10 millions € dans l'acquisition d'une maison de repos en exploitation à Hambourg (Allemagne).



Harbourg – maison de repos à Hambourg (DE)

Description du site

La maison de repos¹³ est située à Harbourg, un quartier résidentiel du sud de Hambourg (environ 2 millions d'habitants). Construit en 2005, ce bâtiment de trois étages accueille 107 résidents dans des chambres de grande qualité, équipées d'une salle de bain privative et spécifiquement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées nécessitant des soins continus. De plus, les résidents peuvent profiter d'espaces communs accueillants, notamment des salles à manger et des salons, conçus pour favoriser les interactions sociales et créer une atmosphère chaleureuse et familiale. La propriété a récemment été équipée avec un nouveau système de chauffage et deux pompes à chaleur, ce qui a permis de réduire la consommation d'énergie et d'améliorer les performances environnementales.

Description de la transaction

Le 31 décembre 2025, Aedifica a acquis la propriété de la maison de repos. La valeur contractuelle¹⁴ s'élève à environ 10 millions €.

Description de l'opérateur et du contrat de location

La propriété est exploitée par **DoreaFamilie**, un opérateur de soins qui compte plus de 10 ans d'expérience dans le secteur allemand des soins aux personnes âgées. DoreaFamilie exploite environ 40 établissements de soins à travers le pays. Le groupe offre une large gamme de services, notamment des soins en établissement, des soins aux personnes atteintes de démence et des soins de courte durée.

Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un opérateur de soins de qualité dans le secteur allemand des soins aux personnes âgées.

La maison de repos est louée sur la base d'un contrat de location double net irrévocable d'une durée moyenne pondérée d'environ 20 ans.

¹³ Adresse : Kapellenweg 103, 21077 Hamburg (Allemagne)

¹⁴ La valeur contractuelle est conforme aux dispositions de l'article 49, § 1, de la loi belge du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.



6. Acquisition d'une maison de repos en exploitation à Lunebourg (DE)

Aedifica a investi environ 10,5 millions € dans l'acquisition d'une maison de repos en exploitation à Lunebourg (Allemagne).



Seniorenheim an der Alten Saline – maison de repos à Lunebourg (DE)

Description du site

Seniorenheim an der Alten Saline¹⁵ est située dans un quartier résidentiel proche du centre-ville de Lunebourg (environ 76.000 habitants) en Basse-Saxe. Achèvement en 2007, cette maison de repos de trois étages accueille 109 résidents dans des chambres avec salle de bain privative, spécifiquement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées nécessitant des soins continus. Le bâtiment offre des espaces communs confortables, conçus pour favoriser les interactions sociales et créer un environnement chaleureux.

Description de la transaction

Le 31 décembre 2025, Aedifica a acquis la propriété de la maison de repos. La valeur contractuelle¹⁶ s'élève à environ 10,5 millions €.

Description de l'opérateur et du contrat de location

La propriété est exploitée par **Argentum Group**, un opérateur de soins privé allemand qui compte plus de quinze ans d'expérience dans les soins de haute qualité aux personnes âgées. Argentum exploite plus de 20 établissements dans tout le pays, dont six appartiennent à Aedifica dans le cadre de contrats de location à long terme. Axé sur les soins personnalisés et le confort, Argentum accueille environ 2.500 résidents.

La maison de repos est louée sur la base d'un contrat de location double net irrévocable d'une durée moyenne pondérée d'environ 23,5 ans.

¹⁵ Adresse : Vor der Sülze 1, 21335 Lüneburg (Allemagne)

¹⁶ La valeur contractuelle est conforme aux dispositions de l'article 49, § 1, de la loi belge du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 5 janvier 2026 – après clôture des marchés

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille d'environ 615 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne, d'une valeur d'environ 6,2 milliards €.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019) et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG. Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière était d'environ 3,2 milliards € au 2 janvier 2026.



Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire



Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 2 626 07 70
ingrid.daerden@aedifica.eu



Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 626 07 70
delphine.noirhomme@aedifica.eu

www.aedifica.eu

